



Rendu exécutoire

le .....12.FEV.2009.....

Le Directeur adjoint  
de l'Équipement

D. THUPAKO



**ZAC DE "DUMBEA-SUR-MER"**

**A DUMBEA**

**CAHIER DES CHARGES DU TRAITE  
DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**AVENANT N°1**

Opération 210

décembre 2008

**SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

S.A.E.M au capital de 62.500.000 cfp • R.C. 71 B 035204 • Ridet 035 204/001 • www.secal.nc  
Siège social : 28, rue du Général Mangin • B.P 2517 • 98846 Nouméa Cedex • Tél. 27.58.71 • Fax 28.13.33 • e-mail : noumea@secal.nc  
Agence Nord : B.P 1 • 98825 Pouembout • Tél. 47.73.80 • Fax 47.73.89 • e-mail : pouembout@secal.nc



## ARTICLE 1 : OBJET

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC de DUMBEA sur MER, le plan d'aménagement de la zone prévoit une voie dite « voie sud » permettant l'accès à la ZAC par l'actuel échangeur de Koutio, qui constitue également l'accès privilégié au futur Médipôle, et sous laquelle sont implantés les réseaux de raccordement de l'assainissement de la ZAC de DUMBEA sur MER à la station d'épuration de Koutio.

Toutefois, plusieurs occupants sans droits ni titres sont installés sur l'emprise de cette future voie, rendant sa réalisation impossible.

Ces familles ont déjà fait en partie l'objet de recensements et d'enquêtes par la SECAL.

Compte tenu de la dimension stratégique de cet axe sud pour le développement de la ZAC de DUMBEA sur MER (logements en mixité sociale et réalisation du grand hôpital territorial), et des délais impartis pour le bon déroulement des opérations, la province Sud, autorité concédante, a décidé de mettre en œuvre les moyens nécessaires à la libération des sols de toute occupation. Elle en fait une priorité 2008.

A cet effet, la province Sud a décidé :

- 1 - d'identifier et de mettre en œuvre les formules de relogement adaptées à chacune des familles qui habite l'emprise foncière, telle que délimitée au plan joint en annexe.
- 2 - de modifier la mission du concessionnaire (SECAL) pour lui confier cette action.

Le présent avenant a pour objet d'indiquer le contenu de la mission à effectuer par la SECAL, les modalités de son exécution ainsi que les conditions de sa rémunération, et de modifier en conséquences le cahier des charges du Traité de Concession.

## ARTICLE 2 : MISSION DU CONCESSIONNAIRE

L'article 2.2 du cahier des charges est remplacé par les dispositions suivantes :

***2.2** - Acquérir la propriété à l'amiable ou par voie d'expropriation, prendre à bail, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, situés dans le périmètre de la zone, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans la concession ; négocier les conventions de participation qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de la SECAL ; gérer les biens acquis ; mettre en état les sols ; démolir les constructions existantes, si nécessaire.*

*Acquérir selon le cas auprès d'opérateurs du logement social des locaux à destination de commerces ou de services compris dans des opérations de construction que ceux-ci édifient.*

*Il est précisé qu' une partie des terrains situés dans le périmètre de la ZAC (voie sud) sont occupés sans titre à la date des présentes. Le concessionnaire reçoit donc une mission spécifique pour identifier et mettre en œuvre les formules de relogement adaptées à chacune des familles qui habite l'emprise foncière.*



## **ARTICLE 3 : RELOGEMENT DES OCCUPANTS**

L'article 7 du cahier des charges est remplacé par les dispositions suivantes :

### **ARTICLE 7 - RELOGEMENT DES OCCUPANTS (EMPRISE VOIE SUD)**

*Le relogement des occupants sans titre fait partie de la mission du concessionnaire.  
La mission du concessionnaire à ce titre est définie comme suit :*

#### **7.1 – Objet et cadre général de la mission**

*La collectivité confie à la SECAL, qui accepte, le rôle d'opérateur chargé de coordonner et de mettre en œuvre les formules de relogement adaptées à chacune des familles qui habite l'emprise foncière de la voie sud de la ZAC de Dumbéa sur MER (telle qu'elle est délimitée au plan joint en annexe n° 1).*

*La présente convention est basée sur les hypothèses suivantes :*

- 46 familles installées sur le site
- durée prévisionnelle de 7 mois pour les 13 libérations prioritaires en fonction des travaux et de 24 mois globalement.

#### **7.2 – Contenu de la mission**

*La SECAL qui a déjà réalisé un premier travail d'enquête auprès de 27 familles sur le terrain est chargée de quatre missions distinctes :*

##### **7.2.1 – Recensement et enquêtes sociales**

*Il s'agit :*

- *de recenser toutes les personnes demeurant sur le site,*
- *de participer aux réunions préliminaires organisées entre les différents protagonistes de l'opération,*
- *du travail d'enquête sur le terrain,*
- *de mettre en forme la compilation, l'analyse et la synthèse des données issues du travail d'enquête sur le terrain.*

##### **7.2.2 - Définition de la stratégie générale en matière de relogement**

*Il s'agit :*

- *de définir, en relation avec la Province Sud et la Ville de Dumbéa, les critères socio-économiques qui seront pris en compte pour classer les dossiers dans les catégories suivantes :*
- *- Social : accession - locatif*
- *- Très social : accession - locatif - autres*
- *d'analyser, au regard de ces critères, les caractéristiques socio-économiques de chaque famille et d'établir une proposition de répartition des familles selon les différentes modalités de relogement.*

##### **7.2.3 - Mission d'identification des solutions individualisées de relogement**

- *Recherche des solutions adaptées auprès des organismes compétents*
- *Approbation des solutions individualisées de relogement*
- *La SECAL s'attachera à faire approuver ces solutions par les familles concernées et transmettra ces accords ainsi que les données actualisées aux organismes compétents pour validation par les Commissions d'attribution respectives.*



#### 7.2.4 - Mission de libération de l'emprise et d'accompagnement

Il s'agit :

- d'informer les familles sur les dates de libération.
- de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour l'assistance au transfert.
- Les familles recevront une aide, sous forme de moyens en matériel et en personnel, pour le déménagement de leurs meubles vers leur nouveau domicile.
- de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour la démolition et l'évacuation des cabanes. Les éléments d'habitation libérée seront détruits et évacués.

La mission de la SECAL n'inclut pas :

- ⊗ le travail d'actualisation des dossiers qu'il faudrait réaliser, dans l'hypothèse où la durée de l'intervention devait être allongée ;
- ⊗ la prise en considération et l'analyse des revendications foncières de toute nature, connues ou à venir, relatives au périmètre d'intervention ;
- ⊗ le travail de recensement et/ou d'enquête concernant les autres familles occupantes sans titres non compris dans le périmètre d'investigation défini à l'annexe 1.

### ARTICLE 4 : REMUNERATION DU CONCESSIONNAIRE

L'article 29 du cahier des charges est complété par les dispositions suivantes :

**29.3.1** Les missions de relogement prévues à l'article 7 sont réalisées par le concessionnaire.

A ce titre, celui-ci imputera en dépenses à l'opération une rémunération calculée de la façon suivante :

En contrepartie des enquêtes sociales identifiées à l'article 7.2.1 et réalisées directement par la SECAL, la SECAL percevra une rémunération estimée au montant de 1.380.000 F CFP HT détaillée comme suit :

- recensement des familles sur le site
- enquête de terrain 46 familles, (dont 27 déjà réalisées)
- analyse et rapport

Ce prix unitaire et forfaitaire de 30.000 F.CFP HT par famille sera appliqué au nombre réel de familles enquêtées.

En contrepartie d'une part des interventions réalisées directement par la SECAL et des tâches de coordination, de discussion des contrats avec les hommes de l'art, d'établissement des dossiers techniques, administratifs et financiers, et d'autre part de la mission d'appui aux relogements, la SECAL percevra une rémunération forfaitaire hors taxes de 130 000 F.CFP HT par famille ayant quitté le site soit sur une base estimée de 46 familles un montant global de 5 980 000 F.CFP HT.

Dans l'hypothèse d'une variation significative des conditions économiques et du délai de réalisation de la mission pour des raisons n'impliquant pas la responsabilité de la SECAL, un avenant pourra modifier le prix des missions forfaitaires des interventions de la SECAL.

La rémunération de la SECAL pourra être imputée aux dépenses de l'opération selon les modalités suivantes :

- pour la mission relative aux enquêtes sociales à chaque remise d'enquêtes par groupe de 10 familles par exemple. Les enquêtes des dernières familles seront accompagnées d'un rapport de synthèse.



- pour les autres missions, appel mensuel sur la base du forfait de 130 000 F.CFP HT par famille ayant libéré le site, avec un minimum de facturation mensuelle de 160.000 F.CFP HT à compter de la notification de la présente et ce jusqu'à l'échéance des 24 mois du délai (soit un minimum de 3.840.000 F.CFP HT perçus au bout de 24 mois indépendamment du nombre de familles relogées), à la condition cependant de pouvoir justifier d'une intervention dans le mois considéré et de produire un rapport d'avancement mensuel.

## ARTICLE 5 : EXECUTION

Toutes les autres dispositions du cahier des charges non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait en 2 exemplaires originaux  
à Nouméa, le 4 FEV. 2009

Pour la SECAL



Le Directeur  
**Vincent SILVE**



Le Président

**Philippe GOMES**  
Pour la Province Sud

**ANNEXE N° 1**  
**PLAN DE DELIMITATION DE**  
**L'INTERVENTION**

**ZAC DE DUMBEA SUR MER \_ 46 familles concernées par la « voie d'accès sud »**

